

# TERVEZŐI VÁLASZOK

A

## PILISCSABA, IOSEPHINUM MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVE VÉLEMÉNYEZÉSÉBEN ÉRDEKELT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK ÉSZREVÉTELEIRE

A mai napig a BFVT Kft-hez érkezett véleményekre az alábbiakban adjuk meg tervezői válaszainkat:

### **Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság**

( 22.2/3025/1/2008)

#### Észrevétel:

- *Továbbra is fenntartom az ügygel kapcsolatban 22.3/7205/2007. sz. állásfoglalásomban leírtakat. A jelen termódosítással érintett üzemtervezett erőterület (üzemtervi jele: Piliscsaba 73/A1 erdőrésztlet) más célú hasznosításához nem járul hozzá az erdészeti hatóság, mivel az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. Törvény 69. §-a szerinti különös indoklásról nincs tudomása. A területet a szabályozási tervben erdőként kell feltüntetni.*

#### **Válasz:**

A terv erdőterületként tünteti fel a területet, a meglévő állapot nem változik.

### **Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala**

(HB 13124-2/2008)

#### Észrevétel:

- *A mellékleten megküldött Piliscsaba Iosephinum szabályozási terv 1.3.5. Vizsgálat távközlési fejezete, a mobiltelefon ellátással nem foglalkozik. Kérem az anyag kiegészítését akár faxon is: 468-0505*

#### **Válasz:**

A kért kiegészítést 2008. 04. 24-én megküldtük.

A Nemzeti Hírközlési Hatóság HB 13124-4/2008. sz. levelében a terv jóváhagyásához hozzájárult.

### **Levegő Munkacsoport**

(140/2008.)

#### Észrevétel:

- *Álláspontunk szerint a környezetvédelmi hatóság által előírt, a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására vonatkozó eljárást a jogszabályok (2/2005. (II.11.) és 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet) értelmében le kell folytatni. Az eljárás eredménye alapvetően befolyásolja a szabályozási terv elfogadhatóságát.*

#### **Válasz:**

Az eljárás lefolytatása (2/2005.) az önkormányzat, mint (rendelet) kidolgozó és a ....hatóság közös feladata, melynek eredményeképpen az önkormányzat szükség esetén megbízást ad környezeti vizsgálat-értékelés elvégzésére. A környezeti hatástanulmány (314/2005) viszont nem a szabályozási tervi fázisban készül, illetve hatósági döntéstől függő, hogy készül-e.

#### Észrevétel:

- *A tervdokumentációból hiányzik több érdemi nyilatkozat (Pilisi Parkerdő, Magyar Állam, mint tulajdonos, szerzetesrend, mint területtulajdonos nyilatkozata, KDVKTF karsztvíz hasznosításával kapcsolatos állásfoglalása, a tervezési területre tervezett intézmények letelepülési szándéknyilatkozata (SOTE, OSZK, MTA, MeH.) Kérjük ezek pótlását.*

#### **Válasz:**

A dokumentáció a terv szállításáig (2008.február) érkezett, a szabályozási tervre vonatkozó előzetes szakhatósági észrevételeket tartalmazza. Más jellegű nyilatkozat szabályozási terv készítéséhez nem

szükséges, mivel a településrendezési terveknek tulajdonostól függetlenül is működniük kell. A Pilisi Parkerdő Zrt. nyilatkozata időközben megérkezett. A szabályozási terv módosítása ellen nem emel kifogást.

Észrevétel:

- Rendkívül veszélyesnek tartjuk, hogy a szabályozási tervmódosítási dokumentáció szövegében jogszabályokban nem rögzített és nem definiált kifejezések szerepelnek a környezet-gazdálkodási terület és környezet-gazdálkodással összefüggő tevékenységek, valamint a „környezetgazdálkodási építmény” és „környezett független technológia” fogalmakkal kapcsolatban. Ezek jogszabályi értelmezhetetlensége miatt kérjük ezen fogalmak törlését és a terület jelenlegi státuszának megfelelő – jelenleg hatályos – terület besorolás és lehetséges tevékenységi kör megtartását.

**Válasz:**

Környezetgazdálkodási építmény: a természeti erőforrások felhasználását elősegítő építmény, mely iparszerű tevékenységet nem tesz lehetővé és a tevékenység a környezet semminemű károsításával nem jár.

A környezett független technológia előírása évtizedes hagyománnyal rendelkezik és eddig megértésre talált, jelentése: a környezetre terhelő hatás nélkül működő rendszer.

Észrevétel:

- A hatályos szabályozási terv közműellátási javaslat/energiaellátás része egyértelműen a PPKE kazánházára/erőművére épít a becsült 1500-1800 kW villamos energia és 4300 kW hőenergia biztosítása, ez a tervekben is jól követhető. A tárgyi szabályozási terv módosítás nem tárgyalja ezt a lehetőséget, mint környezetkímélő energiaracionalizálási lehetőséget és nem ad magyarázatot az energiaellátási koncepció jelentős megváltozására és a Iosephinum területén történő energiakonzentrációra. A módosítás nem elemzi annak lehetőségét sem, hogy a meglévő közüzemi szolgáltatók igénybevételére – mint a legegyszerűbb és a piliscsabai környezet számára legkisebb terheléssel járó megoldásra – miért nem kerül sor, mi indokolja a helyi energiaközpont létesítését. A módosítás nem elemzi azt sem, hogy a termelt többlet villamos energia milyen körülmények között kerülne visszatermelésre a közüzemi hálózatra – holott ezt a lehetőséget a 2006-os beépítési tanulmányterv megemlíti. Nincs arra sem utalás, hogy az energiatermelés a gázon kívül milyen más energiahordozók valósulna meg és milyen égetőműben. Mindezek környezeti hatását sem elemzi a tervdokumentáció. Kezdeményezzük az említett lehetőségek részletes vizsgálatát.

**Válasz:**

A terv módosítására a beruházási szándék módosítása miatt került sor. Az energiaellátásra vonatkozóan a beruházói elképzelés került kidolgozásra az adatszolgáltatásuk alapján.

Észrevétel:

- A hatályos rendelet környezetvédelmi vizsgálata és környezeti adottságok vizsgálata tételesen megemlíti a nagy valószínűséggel szennyezett területeket (hidas járműmosó, üzemanyag-töltő, üzemanyag-tároló, földalatti tartály környéke), valamint a kis valószínűséggel szennyezett területeket (tüzelőanyag raktárak, szerviz aknák, vegyes rendeltetésű javítóműhely). A tárgyi szabályozási terv módosítás egyáltalán nem tárgyalja ezen szennyezési pontokat és teendőket. Kérjük ennek pótlását.

**Válasz:**

A Iosephinum képviselőjétől kapott tájékoztatás szerint fent nevezett szennyezések kontrollálása és a terület mentesítése megtörtént. A jelenlegi tulajdonos már mentesített területet vásárolt. A laktanya épületeinek bontását Piliscsaba Önkormányzata végeztette.

Észrevétel:

- A hatályos rendelet 9.§ (1) és (2) alapján a megmaradó fák védelemben kell, hogy részesüljenek. A tárgyi szabályozási terv módosítás nem foglalkozik a meglévő fák védelmével. Kérjük ennek pótlását, továbbá kezdeményezzük a 9/2007. (IV.13.) ÖTM rendeletnek megfelelően a terület biológiai aktivitásának számítását, és a kialakult állapothoz képest egyértelmű intenzív beépítés nyomán a zöldfelület visszapótlását a rendeleti szövegben rögzítendő módon előírva.

**Válasz:**

Az ÖTM állásfoglalása szerint a biológiai aktivitás-érték számítás a településszerkezeti terv készítés-módosítás során végezhető/végzendő, tehát a szabályozási terv fázisában nem aktuális. A terv szerinti zöldfelület az övezeti igényeket kielégíti.

**Kulturális Örökségvédelmi Hivatal**

(460/2194/3/2008)

**Észrevétel:**

- A tervezési területen műemléki védelem alatt álló építmény nincs.
- Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti tárgyú jogszabályainak jegyzéke elavult, kérjük szíveskedjenek aktualizálni. Ezt követően – minthogy a szabályozás régészeti érdeket nem érint – a terv jóváhagyása ellen nem emelünk kifogást.

**Válasz:**

A régészeti fejezet készítőjénél (Archeosztráda Kft.) kezdeményeztük az anyag aktualizálását. Az elkészítést követően beépítjük az örökségvédelmi hatástanulmányba.

**Piliscsabáért Egyesület**

(ad 1063/2008 (2008.03.10.))

**I. A Vizsgálatok” fejezet elemzése****Észrevétel:**

- 1.) A jelenlegi K-OK besorolás szerint a területen oktatás, kutatás, ismeretterjesztés, művelődés, sport egyházi intézmények, szálláshely, vendéglátás, szolgálati lakás helyezhető el szabadon álló beépítési mód szerint. A tervezési terület egy része Egk besorolású övezet, amely korlátozott használatú erdőterület a hatályos HÉSZ 17. par. (2) szerint.  
A tervezési terület egy másik része Ev besorolású övezet, amely védett erdő a hatályos HÉSZ 17. § (3) szerint.

**Válasz:**

Nem igényel választ.

**Észrevétel:**

- 2.) A területen jelenleg már 140 fős leánykollégium, vendégszobák, konferenciaközpont, fitness, könyvesbolt, kávépörkölő üzem, a Közel-kelet Kutatások Intézete, a MeH finanszírozásában működő Avicenna Közalapítvány, a Iosephium fejlődéséért Közhasznú Alapítvány, Mosoda, Hőközpont, Sportcentrum működik, valamint villamosenergia-termelést, épület-híd-alagút-közmű-vezeték építését, mint főtevékenységet végző cégek bejelentett telephelye, illetve székhelye található itt. Véleményünk szerint a területen megtalálható szolgáltatási funkciók köre megtartandó az oktatás, kutatás és sport keretein belül a jelenlegi szabályozási besorolás bővítése nélkül.

**Válasz:**

A szabályozási terv az OTÉK-ban meghatározott különleges területeken belül differenciál. A hatályos tervben megengedett funkciók körét bővíti a környezetgazdálkodással összefüggő tevékenységgel. (Nem ipari méretű karsztvízkitermelés lehetősége.)

**Észrevétel:**

- 3.) A területen a 1602/4 és 080/13 hrsz.-ú területek tulajdonosa a tulajdoni vizsgálati fejezet szerint az Isteni Megváltóról nevezett Nővérek Kongregációja. Ebből nem világos, hogy a tényleges tulajdonos az Isteni Megváltóról nevezett Nővérek Szerzetesrendjének Magyar Tartománya (7 PK 60739/1995 1085. Bp. Horánszky u. 17., bejegyzett képviselő aláírási és képviseleti joggal: Kuchta M. Margit) vagy a Congregatio SDR római központja (Villa Mária Regin I-00135 Róma, Olaszország, Via del Casale Piombino 14.) Erőteljesen javasoljuk ennek pontosítását.

**Válasz:**

A tulajdonvizsgálat a Buda-környéki Földhivatalban nyilvántartott adatokat tartalmazza.

Észrevétel:

- 4.) Az épületek állagvizsgálatánál „A Hőközpont átalakítás előtt áll, a bővítés területén lévő földalatti víztározó gépháza jelentős felújítást igényel” mondatban nem világos hogy a bővítés, mely területre vonatkozik, és nincs megadva, hogy mit kell bővítés alatt érteni. Amennyiben a víztározó bővítéséről van szó, ahhoz sem a tulajdonos hozzájárulása nem áll rendelkezésre, sem pedig a szabályozási terv nem tartalmazza; így ezek hiányában a bővítés szó törlendő.

**Válasz:**

A „bővítés területe” alatt a 085/15 hrsz-ú telek területe értendő, amelyen az említett földalatti víztározó és gépháza található. A mondat további részéből egyértelműen kiderül, hogy a földalatti víztározó gépháza igényel jelentős felújítást, bővítéséről nincs szó.

Észrevétel:

- 5.) A tervezési terület értékvizsgálata hiányos, nem említi meg, hogy a tervezési külterületen Egk és Ev besorolású erdők vannak, valamint nem foglalkozik a légvonalban kb. 1,5 km-re lévő Európa diplomás Tájvédelmi Körzet és Natura 2000 terület közelségével sem. Erőteljesen javasoljuk ezek pótlását és részletezését.

**Válasz:**

Az észrevétel nem helytálló. Az 1.1.6. Értékvizsgálat c. fejezet tartalmazza a természeti értékek vizsgálatát.

Észrevétel:

- 6.) A közúthálózati kapcsolatoknál a leírás nem tartalmaz számszerű friss forgalomszámlálási adatokat a 10-es főúttal, mint befogadóval kapcsolatban. Erőteljesen javasoljuk ezek pótlását és részletezését.

**Válasz:**

Az általunk végzett keresztmetszeti forgalomszámlálás alapján 1022 j/h az áthaladó jármű forgalom. (1254 ej/h/2 irány)

(j/h)	I. járműkategória (személygépkocsi)	II. járműkategória (tehergépkocsi, autóbusz)	III. járműkategória (szerelvény, csuklós busz)
Budapest felé	354	32	42
Dorog felé	508	56	30
Összesen	862	88	72

A dokumentációt a táblázattal kiegészítjük.

Észrevétel:

- 7.) A parkolás vizsgálatánál a jelenlegi parkolási igény a kollégiumnak 41 hely, a tenispályáknak 10 hely, ezt kiépítve 39 térköves burkolatú férőhely szolgálja ki. Erőteljesen javasoljuk a számszerű adatok és azok elemzésének becsatolását.

**Válasz:**

Az 1.2.3. Parkolási vizsgálat című fejezetben egyértelműen számszerűsítve leírásra került a parkolóhelyek száma. Részletezve:

Igény:

- kollégium: 42 parkolóhely
  - squash- és tenispályák: 10 parkolóhely
- Összesen: 52 parkolóhely

Teljesített:

- kollégium előtt: 32 parkolóhely térkő burkolattal
  - porta mellett: 7 parkolóhely térkő burkolattal
  - sportpályák mellett: ~50 parkolóhely zúzottkő burkolattal
- Összesen: 89 parkolóhely

Észrevétel:

- 8.) A 10-es főút feletti híd leírásából nem derül ki, hogy a hídnak ki a tulajdonosa és ki a kezelője. Ezáltal az üzemeltetésért felelős személy vagy szervezet sem ismert. Erőteljesen javasoljuk ezek megadását és a fenntartói kötelezettséggel terhelt szervezet egyértelmű megadását.

**Válasz:**

Az üzemeltetéssel kapcsolatos kérdések megválaszolása nem a szabályozási terv feladata. A Iosephinum képviselőjének a tájékoztatása szerint a Bástya híd tulajdonosa a Szerzetesrend.

Észrevétel:

- 9.) A vízellátás/csatornázás vizsgálatánál nincs megadva a területre tervezett funkcióhoz tartozó vízigény. A megadott 180,0  $\text{lm}^3/\text{nap}$  vízmennyiség-vételi lehetőség mintegy 3600 fő napi kiszolgálására elegendő, azonban tényleges várható összes napi felhasználói létszám adat nincs számszerűsítve. Így az sem tudható, hogy a községi szennyvízelvezető rendszert mekkora mennyiségű szennyvíz fogja terhelni a megadott 23  $\text{m}^3/\text{nap}$  adattal szemben és a kút esetleges hasznosítása esetén milyen mennyiségű vízigény, illetve szennyvízkibocsátás lesz járulékosan. Erőteljesen javasoljuk az említett adatok pontos és követhető megadását.

**Válasz:**

A tervezett funkcióhoz tartozó adatokat a vizsgálati munkarész nem tartalmazza, azok a 2.3 Közműellátási javaslat munkarészben szerepelnek.

A megadott vízigény, 180,1  $\text{m}^3/\text{nap}$ , a napi maximális fogyasztásra lett meghatározva, mely azt feltételezi, hogy az összes létesítmény teljes kihasználtságú, továbbá tartalmazza még a tervezett uszoda 5%-os vízpótlásához, vízkicserélődéséhez szükséges vízmennyiséget is (86,5  $\text{m}^3/\text{nap}$ ).

A 23,0  $\text{m}^3/\text{nap}$  szennyvízterhelés a jelenlegi állapotra vonatkozik. A szennyvíztisztító telep terhelése a várható napi vízfogyasztás 90%-ára tehető. A kút esetleges hasznosítása a belső vízellátásra, illetőleg palackozás céljából lehetséges. A vízellátás módja a keletkező szennyvíz mennyiségét nem befolyásolja, a víz palackozása során pedig többlet szennyvíz nem keletkezik.

Észrevétel:

- 10.) A csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatban a hatályos szabályozási terv alapján a Kenyérmezei patakig, mint befogadóig kell kiépíteni az árkos vízvezetést a Iosephinum területén összegyűlt csapadékvíz elvezetése céljából. Ez nem derül ki a szövegből, erőteljesen javasoljuk ennek pótlását.

**Válasz:**

Erről a HÉSZ 32.§ (15) bekezdése rendelkezik. A Iosephinum képviselőjének tájékoztatása szerint az árok rendezésére Piliscsaba Önkormányzata Uniós pályázatot adott be.

Észrevétel:

- 11.) A karsztvízzel kapcsolatban tett „ívóvízként folyamatosan használható” szövegrészletet egyetlen becsatolt szakhatósági állásfoglalás vagy egyéb adat nem támasztja alá, sőt a szöveg ellentétben van a V.02.475-5/2004. határozatában leírtakkal és hiányzik a DMRV 2007. 10.25-i levélhez tartozó – a karsztakna hasznosításával kapcsolatos – levél is csatolt anyagok közül. A karsztvíz és a vezetékes víz esetleges keverése felveti a vízértékesítés lehetőségét is, de erről a szöveg egyáltalán nem tesz említést és nem vizsgálja. A karsztvízkút védőidomának a 10-es út közelsége miatti problémáit sem említi a szöveg. Erőteljesen javasoljuk az említett alátámasztó dokumentumok és adatok megadását.

**Válasz:**

A városi hálózatról egy betáplálása van a területnek. Az innen kiinduló vezetékek a jelenlegi létesítmények ellátását szolgálják. Amennyiben a tulajdonos a saját területét a karsztvízzel kívánja ellátni, úgy külön hálózatot kell kiépítenie a területen, mely természetesen nem kapcsolható össze a városi hálózattal. A Iosephinum képviselőjének a tájékoztatása szerint a DMRV mint közműszolgáltató, nem engedélyezte a vizek keverését.

A Babér 2001 Bt. által készített „A piliscsabai Iosephinum-karsztakna hidrogeológiai védőidom-kijelölése” című dokumentáció a 10-es út közelségének a problémáját kezeli.

Észrevétel:

- 12.) A levegőminőséggel kapcsolatban a szöveg szerint „A tervezési területen a levegőminőséget számottevően befolyásoló légszennyező forrás nem található”. Tekintettel a kávépörkölőre és a tervezett energiaközpontokra, a szöveg megállapítását nem tartjuk elfogadhatónak, mivel jelen vannak a tervezési területen a potenciális pontszerű légszennyező források, amelyek vizsgálata kötelező. Erőteljesen javasoljuk ennek alapján a szöveg kiegészítését.

**Válasz:**

A Iosephinum képviselőjének a tájékoztatása szerint a területen lévő energiaközpontra vonatkozóan jogerős építési engedéllyel rendelkezik a tulajdonos. A kávépörkölő önkormányzati engedéllyel működik.

A tervezett energiaközpont a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelelő technológiával létesíthető.

Észrevétel:

- 13.) A hulladékkezelés vizsgálata nem tér ki a területen meglévő szennyezett helyek kármentesítési szükségességére, amivel pedig a hatályos szabályozási terv foglalkozott (volt gázolajtöltő) és amely szennyezett területek tudomásunk szerint nem kerültek kármentesítésre. Erőteljesen javasoljuk a leírásban ennek pótlását.

**Válasz:**

A Iosephinum képviselőjétől kapott tájékoztatás szerint fent nevezett szennyezések kontrollálása és a terület mentesítése megtörtént.

Észrevétel:

- 14.) A zöldfelületek vizsgálatából nem derül ki, hogy az adott nemzetségek, mely fajai fordulnak elő a területen, így nem tudható, hogy a ténylegesen területen lévő fajok között milyen védett fajok szerepelnek. Az sem derül ki, hogy az ismertett növényeknek milyenek a gyakorisági viszonyai a területen. A leírásból és a vizsgálatból egyáltalán nem derül ki, hogy a területen milyen lágyszárúak fordulnak elő, és ezekben van-e védett faj. Erőteljesen javasoljuk a leírás kiegészítését és érdemi pontosítását.

**Válasz:**

Van fajlista a vizsgálati dokumentációban. A szabályozási terv környezeti munkarésze nem botanikai szakvélemény szintű, a növényfajok gyakorisága területrendezési szempontból nem meghatározó, a lágyszárú flóra – mivel ez ruderalis társulás – nem tartalmaz védett fajt, mivel azok alapvetően nem pionir fajok, s így kevésbé virulensek.

II. Az „Alátámasztó munkarészek” fejezet elemzése

Észrevétel:

- 1.) A környezetalakítási javaslatban megjelenő Digitális Tudásközpont, Régiós Rekreációs és Továbbképző Központ épületei nem azonosíthatók az elnevezés alapján a rajzi mellékletben. Erőteljesen javasoljuk ezen intézmények egyértelmű rajzi megjelenítését.

**Válasz:**

Az egyes kifejezések nem épületeket, hanem egy egységes, nagyprojekt elnevezését takarják, a fejlesztők adatszolgáltatása alapján.

Észrevétel:

- 2.) A szövegben 150 férőhelyes kollégiumot említenek, a rendi honlapon 140 kollégista befogadására alkalmas kollégiumról történik említés; nem tudható, melyik adat a helyes. Erőteljesen javasoljuk az adat pontosítását.

**Válasz:**

A Iosephinum képviselőjének a tájékoztatása szerint a kollégium működési engedélye 150 fő befogadását tesz lehetővé.

Észrevétel:

- 3.) A szövegben említett F+1 szintes adminisztrációs épület rektori és dékáni hivatallal valószínűleg oktatási funkciójú épület a kutatóintézetrel együtt. A szövegből nem derül ki, hogy a „kutatóintézet” funkció csak humán vagy reál kutatási egységeket foglal-e magába. Nincs utalás az épületek nagyságára, befogadóképességére és közműigényére. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.
- 4.) A konyha-étterem befogadóképességére, kapacitására, közműigényére ugyancsak nincs adat. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.
- 5.) A tervezett uszoda területigényére, közműigényére ugyancsak nincs adat. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.
- 6.) Az oktatási labor épületben elhelyezendő labortevékenységek összetételéről nincs adat, nem derül ki hogy esetlegesen vegyi kísérletekre sor kerül-e. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.
- 7.) A tervezett 100 férőhelyes kollégium közműigényéről nincs adat. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.
- 8.) A kézilabadapályához és az uszodához tartozó lelátók 200, illetve 300 fős kapacitását megadják, viszont nincs szó a közműigényéről. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.
- 9.) A szövegben említett energiaépület fűtési, légkondicionálási funkción kívül nincs adat a közműigényekről és a tervezett funkciókhoz kapcsolódó energiamérlegről. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.

**Válasz:**

A kutatóintézetben folytatott kutatások jellege a labortevékenységek meghatározása nem a szabályozási terv feladata. A Környezetalakítási javaslat egy változatot ábrázol a megvalósítható beépítések közül, a szabályozás ettől eltérő beépítést is lehetővé tesz. A hiányolt adatok a kiviteli terv készítése során ténylegesen megvalósításra kerülő épületek vonatkozásában pontosíthatók. Egy épület igénye szabályozási terv szempontjából nem közműigény. A közműigény az egész ingatlan közterületi hálózaton jelentkező igényét jelenti. A terv a közműigényeket a javaslat szerinti beépítés adatait összesítve tartalmazza.

Észrevétel:

- 10.) A „kibővített tervezési területen található karsztakna környezetében elhelyezett környezetgazdálkodási létesítmény alkalmas lehet a karsztvíz hasznosítására” mondat és a környezetalakítási javaslat rajzán megjelenő Palackozó létesítmény kapcsolata a szövegből nem derül ki, és értelmezhetetlen a „környezetgazdálkodási létesítmény” fogalma. Ezen fogalom szabályozás nélküli alkalmazását nem tartjuk elfogadhatónak.

**Válasz:**

Környezetgazdálkodási építmény: a természeti erőforrások felhasználását elősegítő építmény, mely iparszerű tevékenységet nem tesz lehetővé és a tevékenység a környezet semminemű károsításával nem jár.

A karszt-akna a 10-es út mentén van. Az észrevételben említett területrészen csak a víztározó medence helyezkedik el, melyen változást nem tervezünk.

A környezetgazdálkodási építmény a sportpályák mellet kerül(het) kialakításra.

A terület adottságai és az építési övezet előírásai nem teszik lehetővé iparszerű vízkitermelést és a kitermelt vízre alapozott nagytételes, kereskedelmi léptékű forgalmazást.

Észrevétel:

- 11.) A szövegben nem kerül említésre a tervezett mélygarázs, ez csak később a parkolási javaslatnál fordul elő.

**Válasz:**

Mivel a garázs parkolási létesítmény, így annak tárgyalása a parkolási javaslat fejezetben történik.

Észrevétel:

- 12.) A közlekedési javaslatban említett jelzőlámpás csomópont kialakítása a 24+632 szelvényben jelentős beavatkozás a jelenlegi forgalmi helyzetbe. Ennek elemzését erőteljesen javasoljuk.

**Válasz:**

Ez tény, mi sem vitatjuk, de a biztonságos és könnyebb közlekedés érdekében szükséges, ami nem csak a tervezési terület számára lehet előnyös, hanem a környező településrészek számára is (gyalogos közlekedés, autóbusz megálló).

Észrevétel:

- 13.) A parkolási javaslatban csepegtetve derül ki az összes tervezett férőhely és a szükséges parkolószám is. A 100-200 férőhelyes mélygarázs kialakítása jelentős mélyépítési beavatkozás a dolomitos geotechnikai környezetbe, az 508 férőhelyes parkolási igény pedig mintegy 1000-2000 ember gépkocsival történő napi mozgását vetíti előre a tömegközlekedéssel érkezőkön felül. 265 fős kollégiumi férőhelyről, 300 férőhelyes uszodáról, 200 férőhelyes sportcsarnokról van adat a szövegben. Az oktatási épületeknél már csak becsült parkolási igény van 200 férőhellyel említve, az épületek befogadóképességéről nincs adat. Mivel semmilyen áttekinthető és összegzett létszámadat nem áll rendelkezésre a leírásban, nem ismert a terület és a létesítményegyüttes közműigénye. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.

**Válasz:**

A „csepegtetve derül ki” fogalom alatt nem teljesen érthető, hogy mit értenek. A leírás végén szerepel a számított parkolási igény, ami 508 parkolóhely, ezt a felszíni 454 parkolóhely és a 100-120 férőhelyesre tervezett mélygarázs ki tudja szolgálni összesen 554-574 parkoló számmal. A megelőző szövegben ezek számítása került részletezésre. A tervezett mélygarázs kialakítása egy szinten megoldható, így a terület geológiája nem fog feltételezhetően károsodást szenvedni, de ennek megállapításához a tényleges megvalósulás esetén részletes geotechnikai, és geológiai szakvéleményt kell készíteni, ami az engedélyezési tervnek része. Kiemelném továbbá, hogy a karsztkút felhasználása célja a fejlesztőnek, ezért annak bármilyen károsítása nem érdeke, ezek miatt maximálisan törekszik ennek a geológiai értéknek megóvására. Az oktatási épület befogadóképessége jelenleg nem ismert ezért csak feltételezni tudjuk a létszámot, amelyet 800 fővel számoltunk. A kapott adatok alapján 2000-2500 fő körüli létszámot feltételezünk csúcsidőben. Ezek alapján a járműforgalom 1000-1500 járműre becsülhető naponta. Az adatok a feltételezett közlekedési igényeket vetítik elő, más, közműigények felmérésére nem alkalmas, ezért a közműigények nem kerülnek részletezésre a közlekedési fejezetben!

Észrevétel:

- 14.) A szövegben megjelenik a rakodás is önálló tevékenységként az étteremnél és a kutatási épületnél, viszont nem esik szó a palackozóhoz szükségszerűen hozzátartozó napi járműforgalomról és ennek hatásairól. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.

**Válasz:**

A szövegben említett rakodás időszakos tehergépkocsi forgalmat eredményez. Ezek rakodás alatti várakozását úgy kell biztosítani, hogy az ne akadályozza a közlekedést. Mivel ez egy személygépkocsi várakozóhely területén nem megoldható, így nagyobb helyet kell kijelölni ezeken a területeken. Az étterem és a kutatási épület - elhelyezkedését tekintve - a terület frekvenciáltabb részén helyezkedik el, így az átmenő járműforgalom nagyobb, mint a palackozó üzemenél, amely a terület legtávolabbi pontján helyezkedik el, és kizárólag célforgalommal közlekedő jármű közelíti meg. Mivel átmenő forgalom nincs, így azt nem akadályozza ezért nem szükséges külön parkolóhelyen megoldani. A palackozó várható napi forgalma a palackozott víz mennyiségétől függ. Becslésünk szerint csekély (1-5 jármű), de pontos meghatározása a kitermelt víz mennyiségének, valamint a helyben felhasznált és palackozott víz arányának függvénye.

Észrevétel:

- 15.) A szövegben nincs említés egyáltalán a törvényileg kötelező akadálymentes műszaki megoldások szükségességéről minden létesítmény és a terület egészének esetében. Erőteljesen javasoljuk a szükséges kiegészítések megtételét.

**Válasz:**

Az akadálymentességről magasabb rendű jogszabály, a 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) rendelkezik. Az akadálymentes műszaki megoldás az építési engedélyezési és a kiviteli terv feladata, konkrét épületek esetén, nem a szabályozási terv feladatköre.

**Észrevétel:**

- 16.) A közműellátási javaslatban kerül megemlítésre környezetgazdálkodási létesítményként az ásványvíz palackozó üzem. A 181 m<sup>3</sup>/nap vízigény 40 l/nap/fő átlagos fogyasztással számolva mintegy 4525 fő jelenlétét feltételezi a tervezési területen; ez – adatok hiányában – nem pontosítható jobban, a szövegekből nem derülnek ki a részletes közműigények. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását.

**Válasz:**

A megadott 181,0 m<sup>3</sup>/nap vízigény nem a palackozóra vonatkozik, hanem a teljes tervezési területen belüli vízellátásra (beleértve az uszodát is). Amennyiben a palackozás, mint tevékenység megjelenik a területen, az nem ipari mértékben történik majd, így vízigénye kis egységként lett meghatározva.

**Észrevétel:**

- 17.) A szövegben megjelenik a saját kútról történő ivóvízellátás lehetősége, ennek engedélyezési hátteréről azonban a becsatolt dokumentumok nem adnak kellő információt. A saját vízbázisról történő vízellátás és a keletkező szennyvízmennyiség kapcsolata sem kerül vizsgálatra. Erőteljesen javasoljuk az adatok megadását és a szükséges vizsgálat elvégzését.

**Válasz:**

A víz minőségét a Vízkutató Vízkémia Kft. vizsgálta. A vizsgálat szerint a víz ásványvíznek minősíthető, mely emberi fogyasztásra alkalmas.

A terület vízellátásának módjától nem változik a felhasználandó ivóvíz mennyisége, így a keletkező szennyvíz mennyisége sem változik. A keletkező szennyvíz mennyisége és az ellátás módja között tehát nincs kapcsolat.

**Észrevétel:**

- 18.) A szennyvízlevezetéssel kapcsolatos Pilis Cs. M. befogadói nyilatkozat a Iosephinum Avicenna Közalapítvány számára mennyiségi kontingens nélküli elvi befogadónyilatkozat. Ilyen közalapítvány tudomásunk szerint nincs, és a mennyiség nélküli nyilatkozat komolytalanná teszi a közműnyilatkozatot, valamint kérdésessé teszi annak műszaki megalapozottságát. A szövegből nem derül ki, hogy a község felé elvezetendő 181 m<sup>3</sup>/nap elvezetendő szennyvízmennyiséget a szennyvíztelep milyen feltételek mellett képes befogadni és nem kerül bemutatásra a meglévő 23 m<sup>3</sup>/nap kibocsátásához képest 7,86-szoros szennyvízkibocsátási kapacitásnövekedés valamennyi várható következménye és hatása. A leírás nem foglalkozik a tervezett palackozó kapcsán az ipari szennyvíz keletkezésének problémájával sem. Erőteljesen javasoljuk a hiányosságok pótlását.

**Válasz:**

A Iosephinum képviselője adta át részünkre a nyilatkozatot, mint előzményt, ennek ellenőrzése nem ennek a tervnek a feladata.

A tervezett palackozó technológiájának ismeretében lehetne az esetleg keletkező ipari szennyvíz problémájával foglalkozni.

**Észrevétel:**

- 19.) A csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatban a tervezett felszín alatti zárt záportároló ugyancsak jelentős mélyépítési beavatkozás, az ehhez kapcsolódó környezeti hatáselemzés, valamint a mechanikai tisztítás nyomán keletkező hulladékok kezelésének bemutatása teljesen hiányzik a leírásból. Erőteljesen javasoljuk a hiányosságok pótlását.

**Válasz:**

A felvetett kérdések nem szabályozási terv keretében oldandók meg, építési engedélyezési, illetve kiviteli terv feladata.

Észrevétel:

- 20.) A villamosenergia-ellátási szövegben kerül először számszerűen említésre a hőtermelés és a villamos energia ellátás együttes megvalósítása két 350 kW-os villamos energiát előállító gázmotor és két 520 kW-os hőenergiát előállító gázmotor. Ezek az 1600 kW-os forróvíz kazán mellé kerülnek elhelyezésre a leírás alapján. A leírásból nem derül ki, hogy tervezik-e az energia-épületben megtermelt villamos energia értékesítését külső hálózatba és ha igen, ennek feltételeit hogyan kívánják biztosítani. A szöveg szerint az energia-épületekből kiinduló forróvíz-vezetékpár mérete nem ismert, ez azt is jelentheti, hogy a tervezési területről a későbbiekben távhőszolgáltatás is megvalósul külső fogyasztó részére, azonban ennek vizsgálata vagy kizárása nem történik meg a szövegben (a lehetőség nyitva marad). Erőteljesen javasoljuk a hiányosságok pótlását és a pontosítások megtételét.

**Válasz:**

Az Elmű 2007 novemberében küldte el az előzetes tájékoztatását a területen tervezett kiserőmű hálózati csatlakozásáról, amelyet a tulajdonosnak kell tovább egyeztetni a szolgáltatóval. Ez már nem a szabályozási terv feladata. Az energia-épületben előállításra kerülő hő tudomásunk szerint csak az ingatlanon belüli épületek hőellátását ( fűtés és használati melegvíz előállítás ) fogja biztosítani.

Észrevétel:

- 21.) A zöldterület rendezési javaslatban nem esik szó a hatályos szabályozási tervben meglévő, megtartandó fák sorsáról, megvédésük/megtartásuk módjáról, miközben a környezetállapot vizsgálat lapon rögzített erdőszült területek egésze fog elépülni. Ezt a környezetpusztítást nem tartjuk elfogadhatónak, érdemi tervezői javaslatokat tartunk szükségesnek ennek ellensúlyozására. Hiányzik továbbá a leírásból az őshonos, telepítendő fajok megnevezése, miközben a felsorolt nemzetségek között számos idegen-honos faj van. Erőteljesen javasoljuk ennek pótlását.

**Válasz:**

A hatályos terv módosítása a fejlesztési program változását követi. A hatályos tervben megtartásra javasolt fák helyett a módosított terv más facsoportok megtarthatóságát irányozza elő. Az új építési helyek kijelölése a meglévő faállomány állapotának, értékének figyelembe vételével történt. A tervezési területen belüli erdőszült területek állománya ruderális gyomvegetáció, tehát a szomszédos védett erdőterületek védelme érdekében, - mielőtt e pionirfajok átterjednek- kivágásuk indokolt, helyettük a tervbe illeszthető módon elhelyezett, e térségben honos állományra cserélendők. A javaslati szöveg egyébként tartalmazza a hiányolt honos-fa listát.

Észrevétel:

- 22.) A környezetvédelmi javaslatban komolytalannak tartjuk azt a mondatot, miszerint „a hő- és légtechnikai berendezések” a tervezett korszerű hőközpont és távfűtés okán „nem fognak a levegőminőséget befolyásoló hatást kifejteni”. Álláspontunk szerint az energia-épület, valamint a mélygarázs kéménye pontszerű légszennyező forrás, amelynek környezetvédelmi vizsgálata szükséges. A helyi sajtóban megjelent egyik utalás nyomán azt is szükségesnek tartjuk megvizsgálni, hogy mezőgazdasági vagy erdészeti hulladék égetése esetén milyen kazánok és hogyan működhetnek a tervezési területen, különös tekintettel a földrajzi adottságokra, a környező belakott területekre és a védett/Natura 2000 területekre.

**Válasz:**

Környezetvédelmi vizsgálat engedélyezési tervfázisban aktuális, jelenleg a berendezések műszaki paraméterei még nem ismertek. A helyi sajtóban megjelent utalás a szabályozási terv készítése során nem vehető figyelembe. ( Az elégetett faforgács szennyezése kisebb és más, mint a gázé.)

Észrevétel:

- 23.) Számszerű adatok hiányában nem ellenőrizhető, hogy „A területen belüli forgalom mértéke és elosztása alkalmasint nem terheli a területet számottevően”. Véleményünk szerint mind a nagy belső járműforgalom, mind pedig a palackozáshoz kapcsolódó környezethasználat rontja a jelenlegi környezeti állapotot, ennek részletes hatáselemzése nem mellőzhető. Erőteljesen javasoljuk a környezetterhelés elemzését.

**Válasz:**

A terület környezeti terhelése növekedni fog, amit a területen létesülő beépítés és a hozzátartozó közlekedési igények kiszolgálása generál. Ez a terület hasznosítása szempontjából elkerülhetetlen. A területen létesülő intézmény-együttes jellegénél fogva erős forgalmat a reggeli (7-9 óra között) és délutáni (15-18 óra között) időszakban kelt a belső úthálózaton. Feltételezhető továbbá, hogy az oktatási és kutatási funkciók miatt a járműmozgás nem lesz annyira jelentős, mivel a campus területén található a munkahely, étkezés, sport, és szállás funkció, ami a terület mérete miatt nem igényli a területen belüli járműhasználatot, így a járművek jelentős része hosszabb ideig tartózkodik a területen, és mozgást nem végez. Környezeti hatáselemzést a szabályozási tervhez nem szükséges készíteni.

**Észrevétel:**

- 24.) A szövegben leírt „Az oktatási, kutatási és egészségőrzési tevékenység nem változik, helyenként kiegészítésre kerül” mondatot félreérthetőnek tartjuk. A fentebb leírtak alapján az oktatási-kutatási-sport funkciót jelentősen meghaladó egyéb tevékenységek is megjelennek a területen, amelyek már nem tartoznak bele a terület eredeti rendeltetésébe és amelyek beemelése a területen végezhető tevékenységek sorába lényegében besorolási övezeti változást jelent (pl. villamosenergia-termelés/értékesítés, távhőtermelés, ivóvíz értékesítés, palackozási ipari tevékenység). Ezek környezeti hatásvizsgálata nem megkerülhető és a tervezett funkciók ismeretében a lehetséges tevékenységek TEÁOR szám szerinti pontosítását is szükségesnek tartjuk a későbbi nem kívánatos ipari/kereskedelmi jellegű tevékenységek megelőzése érdekében.

**Válasz:**

A szabályozási terv olyan tevékenységek folytatását teszi lehetővé, amely az építési övezeten belül megengedett, ebbe ipari méretű tevékenység nem fér bele.

**Észrevétel:**

- 25.) Az örökségvédelmi hatástanulmányban esik szó először arról, hogy a tervezett beépítés a tervezési területen jelentős közműfejlesztést igényel. Ennél tovább azonban nem lép a szöveg, sem a szennyvíz-befogadó kapacitásának elemzésében, sem a mélyépítmények létesítésével kapcsolatos környezeti hatások elemzésében, sem a várható jelentős forgalomnövekedés hatásainak elemzésében. Erőteljesen javasoljuk ezek pótlását.

**Válasz:**

Az említett közműfejlesztés az inatlanon belüli új beépítésekhez szükséges, belső közműhálózatot jelenti. A tervezési területen kívüli létesítményekre vonatkozó elemzés nem feladata az örökségvédelmi hatástanulmánynak. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilatkozatában a terv jóváhagyása ellen nem emelt kifogást.

**Észrevétel:**

- 26.) A dokumentációban az olvasható, hogy a több száz parkoló létesítési igény, a 41.880 m<sup>2</sup> össz. bruttó szintterület használoi által „forgalom növekedése várható”, de a település forgalom terhelése nem változik érdemben!!! A megállapítást szakmai tudást nélkülözőnek és rendkívül megalapozatlannak tartjuk.

**Válasz:**

Remélhetőleg a közeljövőben megépül az M10 autótút, ami a pilisi településeket tehermentesíteni fogja az átmenő forgalomtól, így ez jelentősen csökkenti a 10 sz. út forgalmát, ami a feltételezett 1000-1500 többletjármű által keltett közlekedési igényt fennakadás nélkül ki tudja szolgálni. Figyelembe kell venni továbbá, hogy a jelenlegi forgalom és a tervezett bővítés által keltett forgalom többnyire egymással ellentétes irányú, így az nem terheli tovább a kritikus irányokat.(Reggeli időszakban Budapest felől erősebb, délutáni időszakban inkább Budapest felé erősebb, így ez ellentétes irányú az agglomerációs forgalommal!)

**III. A „jóváhagyandó munkarészek” fejezet felülvizsgálata****Észrevétel:**

- 1.) A 2. § (3)-ban említett „környezetgazdálkodási terület és környezetgazdálkodással összefüggő tevékenységek” jogszabályilag értelmezhetetlen, megfoghatatlan „gumiszövegek” és fogalmak, bármilyen, nem e területre való ipari tevékenység is belefér ezen forgalmakba. A dokumentációban sehol máshol nem

*fordulnak elő ezek a fogalmak, így a dokumentáció nem alkalmas ezen tevékenységek bemutatására vagy bevezethetőségük megítélésére. Erőteljesen javasoljuk ezen forgalmak törlését.*

**Válasz:**

A 2.§ (3) bekezdés i) pontja szövegét pontosítottuk.

„i) a környezetgazdálkodással összefüggő tevékenységek, nem ipari méretű karsztvízkitermelés.”

Észrevétel:

- 2.) A 2. § (6) f. pontjában a 085/9 hrsz. telken a víztároló és felépítmény megtartható, felújítható. A felújítás OTÉK 1. sz. melléklet 26. pontjában megfogalmazott terminológiája nem zárja ki egyértelműen a bővítést. A rendelet tervezet szövege nem szab határokat ennek a bővítésnek nem tartjuk elfogadhatónak ezt a laza és mértéktelen megfogalmazást. Erőteljesen javasoljuk a bővítés kizárását.

**Válasz:** A szabályozási tervlapon ábrázolt építési hely nem teszi lehetővé a bővítést. Szerintünk egyértelmű a rajzi jelölés és a szöveges előírás.

Észrevétel:

- 3.) A 2 §. (7)-ben említett „mélygarázs elszívott levegőjének tetőszint feletti kibocsátása a szabad légtérbe” megoldás a környezet levegőjének állapotát jelentősen ronthatja, ennek vizsgálata szükséges esetleges tisztítási/szűrési technológiák előírása érdekében. Erőteljesen javasoljuk ennek elvégzését.

**Válasz:**

Engedélyezési tervfázisban aktuális, az illetékes hatóság technológiai előírásai alapján. Nem szabályozási terv feladatköre.

Észrevétel:

- 4.) A 2. §. (8)-ban említett „környezetgazdálkodási építmény” és „környezetfüggetlen technológia” jogszabályilag nem értelmezhető, ezért elfogadhatatlannak tartjuk ezt a szövegezést, és a törlését szükségesnek tartjuk. A dokumentációban sehol máshol nem fordulnak elő ezek a fogalmak, így a dokumentáció nem alkalmas ezen tevékenységek bemutatására vagy bevezethetőségük megítélésére. Nincs meghatározva az ezen tevékenység számára igénybevehető maximális terület nagyság sem, ami elfogadhatatlan lazaság a jogalkotó részéről. Ennek kapcsán szükségesnek tartjuk a „helyhez kötött forrás” és „kibocsátás” környezetvédelmi jogszabályokban meghatározott fogalmi tartalma alapján az energia-épület és a mélygarázs légszennyezésének részletes vizsgálatát.

**Válasz:**

A terület adottságai, és az építési övezet előírásai nem teszik lehetővé az ipari jellegű kitermelést és a kitermelt vízre alapozott nagytételes, kereskedelmi léptékű forgalmazást. A karsztvíz környezetkímélő hasznosítását célzó építményeket értjük környezetgazdálkodási építmények alatt. A környezetfüggetlen technológia előírása évtizedes hagyománnyal rendelkezik és eddig megértésre talált. (Nem kell magyarázni, a környezetre terhelő hatás nélkül működő rendszer.)

Észrevétel:

- 5.) Álláspontunk szerint az övarkot a beépítések előtt ki kellene alakítani, melynek 10. út menti árokba vezetésének méretezéséről nem esik szó. Piliscsaba felszíni vízvezetési anomáliáit ismerve azt a befogadóig kellene vizsgálni, kialakítani. A HÉSZ módosítás 2. § (14)-ben „a beépítés megkezdése előtt” kitétel szerepel: mikortól számít vajon? Pontosítása, egzakt meghatározása szükséges.

**Válasz:**

A Iosephinum képviselőjének tájékoztatása szerint Piliscsaba Önkormányzata a 10-es számú út menti árok vízgyűjtő területére csapadékvíz elvezetési tanulmányt készítettett, melynek megvalósítása pályázatfüggő.

Véleményünk szerint a HÉSZ 2.§ (14)bek. meghatározása egyértelmű.

#### IV. A „Terviratok” fejezet vizsgálata

##### **Válasz:**

A terviratok nem képezik véleményezés tárgyát, azok tájékoztató jelleggel kerülnek az anyagba.

A hatályos 10/1999. (IX.30.) szabályozási rendelet és tárgyi szabályozási terv módosítás összevetése:

##### **Válasz:**

A szabályozási tervnek nem feladata a hatályos tervhez képest történő módosítások elemzése.

#### **Csabagyöngye Környezetvédelmi Érdekvédelmi Egyesület**

##### Észrevétel:

– 1.) „A 085/15 számmal ellátott terület besorolása EV (védett erdős terület). Tudomásom szerint állami tulajdon. Egyes információk alapján a Iosephinumnak használati joga van erre a területre. Drótkerítéssel körbe van kerítve (a Iosephinum felé nyitva), mintha a Iosephinum része lenne. A jelzett területen a földben épített víztározó van, amely információink szerint egy rendszert képez a karsztaknával. A Iosephinumnak 2008. július 31-ig érvényes vízjogi létesítési engedélye van. A jelenleg hatályos HÉSZ ezt a területet nem jelzi a Iosephinum részeként.”

2.) Kérdéseink az 1. ponttal leírtakkal kapcsolatban:

– „Dokumentálva van-e a Iosephinum használati joga a 085/15-ös területre?”

##### **Válasz:**

A használati jog nem szabályozási terv kérdéskörébe tartozik.

A Iosephinum képviselőjének tájékoztatása szerint a tulajdonos számára a használati jog bejegyzésére az engedélyek kiadásra kerültek, átvezetése a Közút Kht. miatt késlekedik.

– „Ha van a Iosephinumnak használati joga erre a területre, akkor azt hogyan kell jelezni (egyres rajzokon úgy van jelezve, mintha a Iosephinum része lenne)?”

##### **Válasz:**

A használati jog nem szabályozási terv kérdéskörébe tartozik.

– „Szükséges-e egy védett erdős területet (tájvédelmi) körbekeríteni, ami erősen rombolja a képet?”

##### **Válasz:**

A kerítés létesítése a vízjogi létesítési engedély előírása.

##### Észrevétel:

– „Mire szól a vízjogi létesítési engedély, a karsztaknára, vagy az egész rendszerre (085/15-el együtt)?”

##### **Válasz:**

Az engedély a belső elosztóhálózatra, a 300m<sup>3</sup>-es tározóra valamint a vízkezelésre vonatkozik.

##### Észrevétel:

– A MOL gázvezeték építésekor a karsztaknát és a 085/15-ös területen lévő tározót összekötő vezetékét átvágták (egyébként használaton kívül volt). Van-e értelme helyreállítani, illetve, ha helyre akarják állítani, akkor hol fog ez megtörténni? A gázvezeték alatt, vagy felette?”

##### **Válasz:**

A kérdések eldöntése nem a szabályozási terv feladata. (Amennyiben az ingatlan tulajdonosának a vezetékre szüksége van, a gázvezeték kiviteli tervezése során a szükséges kiváltást a MOL-al megtervezette.)

Észrevétel:

- „Hogyan oldják meg a használt víz (szennyvíz) elvezetését és a felszíni víz elvezetését?”

**Válasz:**

A szabályozási terv 2.3 Közműellátási javaslat 2.3.2. Csatornázás c) pontja tartalmazza.

A szennyvíz elvezetése a 10-es úton található közcsatornába történik.

A felszíni víz elvezetése a területen belül két módon történik:

1. A meredek rézsűk felszínén lefolyó csapadékvizeket övárkok gyűjtik össze, melyek megakadályozzák, hogy a lejjebb fekvő területekre ill. épületekre folyjon a víz. A tetőfelületekre hulló csapadékvizek elvezetése szintén az övárkokba történik, ahol elszikkasztásra kerülnek.
2. Az útburkolatról lefolyó „szennyezett” csapadékvizek zárt csapadékcsatornán keresztül kerülnek összegyűjtésre és elvezetésre. A csatornahálózat végén mechanikai tisztás után kerül a víz a záportározóba. A tározó esetleges túltöltődésének elkerülése érdekében túlfolyó vezet a többlet vizeket a 10-es út menti nyíltárókba.

Észrevétel:

- 3.) „Az anyag mini erőmű telepítését jelzi. Tudomásunk szerint ez két nagy hatásfokú gázmotort takar, amelyek villamos áramot fognak termelni. Másik információ szerint egy fa-tüzelésű kazán is szóba jöhet, mint alternatív energia forrás (Az anyag ez utóbbit nem említi.)

4.) Kérdéseink a 2. pontban leírtakkal kapcsolatban:

- „Mekkora területet foglalnak el a gázmotorok (mini erőművek)?”

**Válasz:**

A motorok helyigénye azonos egy hasonló teljesítményű otto motor helyigényével.

- „Mekkora a füst kibocsátásuk, milyen hatással vannak a környezetre?”

**Válasz:**

A hatósági engedély szerinti mértékű lehet a kibocsátás, a terület helyzete folytán érdemi hatása nem lehet.

- „Amennyiben a szabályozási terv módosítását elfogadják, úgy a fentebb említett alternatív energia forrás (fa-tüzelésű kazán) része lehet-e a módosított tervnek?”

**Válasz:**

A szabályozási terv az energia-épület környezetében nem javasol tüzelőanyag tárolására alkalmas épületet. A szabályozási terv készítésekor a beruházó szándéka szerinti gázmotor beépítésével foglalkoztunk, a fatüzelés szóba sem került. Amennyiben a tulajdonos ezt az energia ellátást választja, akkor a meglévő beépítési százalékon és a javasolt építési helyeken belül alakíthat ki tüzelőanyagtárolót.

Észrevétel:

- 5.) „Karsztvíz palackozó létrehozása is a terv része.”

**Válasz:**

A jelenlegi elképzelések szerint igen.

Észrevétel:

6.) Kérdéseink az 5. ponthoz:

- Lehetséges-e a karsztvizet palackozni, amikor az védett természeti emlék?”

**Válasz:**

A kérdés számunkra értelmezhetetlen.

Észrevétel:

- „Lehetséges-e ipari tevékenységet folytatni ott, ahol ez jelenleg nem megengedett?”

**Válasz:**

Az építési övezet előírásai nem tesznek lehetővé ipari jellegű tevékenységet.

Észrevétel:

– „Ha ezt megengedik, akkor gazdaságosan végezhető-e, végeztek-e gazdaságossági számításokat?”

**Válasz:**

A szabályozási tervben természetesen nem végeztünk számításokat, ez a tulajdonos feladata a tényleges tevékenység ismeretében.

Észrevétel:

– „A vízjogi engedély erre is vonatkozik-e, különös tekintettel arra, hogy a karsztvíz védett és állami tulajdon”

**Válasz:**

A tulajdonosnak a karsztvíz kitermelésére van érvényes vízjogi engedélye, amennyiben az abban rögzített mennyiséget meghaladó kapacitású üzemet akarnak létesíteni, akkor a vízjogi engedélyt módosítani kell.

**Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal**

(0810182/2008.)

Észrevétel:

- „Tárgyszerinti tervre 2007. október 24-én kelt, 0710456/2007. iktató számú levelünkben adtuk meg Étv. 9.§ (2) bek. szerinti előzetes véleményünket. Ebben többek között az alábbiakra hívtuk fel a figyelmet: „Tájékoztatjuk, hogy a véleményeztetési eljárásban – mint érintett államigazgatási szerv – részt kívánunk venni, és a véleményünk kialakításához az elkészítésre kerülő teljes dokumentáció (olvasható léptékű, a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó dokumentáció papír alapú hordozón) megküldését kérjük
- Ennek ellenére a dokumentációt CD-n mellékelte. Irodánk minden esetben nyomtatott dokumentáció alapján alakítja ki véleményét, így kérjük ennek pótlólagos megküldését Étv. 9.§ (3) bek. szerinti véleményünk mielőbbi kialakításához..”

**Válasz:**

Nem a tervező feladata.

Észrevétel:

- „104/2006.(IV.28.) Korm.rendelet 9.§ (10) bekezdése szerint: „A településrendezési tervek jóváhagyandó munkarészeit a településrendező tervezőnek és a kötelező alátámasztó munkarészeket készítő településrendezési szakági tervezőnek alá kell írnia. A szakági tervlapokat az annak készítésére jogosult településrendezési szakági tervező írja alá. Az aláírásokkal azonos helyen fel kell tüntetni a tervezők szakképesítését és tervezői névjegyzéki számát.” Kérjük ennek maradéktalan figyelembevételét!

**Válasz:**

A vélemények alapján javított terveken a tervezők aláírása szerepelni fog. A nyomtatott dokumentáción szerepel a tervezők aláírása.

**Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal**

(0810182/1/2008.)

Észrevétel:

- „1.§ (2) bek.: Mivel a HÉSZ módosításáról van szó, így az előírás szükségtelen.”

**Válasz:**

Az észrevételt köszönjük, a bekezdést töröljük.

Észrevétel:

- „3.§ (1) bek.: A 22/2007.(X.31.) sz. rendelet 8HÉSZ) ezt a rendeletet már hatályon kívül helyezte (34.§ (1) bek.)”

**Válasz:**

Az észrevételt köszönjük, a bekezdést töröljük.

Észrevétel:

– „A kötelező szabályozási elemek között szereplő „javasolt belterületi határ” jelölést nem tudtuk értelmezni.

**Válasz:**

A „Javasolt belterületi határ” megnevezést, a kötelező elemek között módosítjuk „Tervezett belterületi határvonal”-ra.

**Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága**

(KA/3214/1/2008.)

Észrevétel:

– „A megküldött CD lemez önmagában nem alkalmas a Nemzeti Közlekedési Hatóság véleményének kialakításához, ezért kérjük a terv- és iratanyag hagyományos papír alapú formátumban történő benyújtását is.”

**Válasz:**

Az Étv. szerinti véleményeztetési eljárás önkormányzati feladat.

**Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága**

(KA/3214/3/2008.)

Észrevétel:

– „A tervezési terület megközelítése a 10. sz. I. rendű főútról történik, valamint a terv előírja a csomópont jelzőlámpás forgalomirányító berendezéssel történő ellátását, ezért meg kell kérni az érintett útkezelőt, a Magyar Közút Kht. Pest megyei Igazgatósága állásfoglalását.”

**Válasz:**

A terv csupán javaslatot tesz, arra, hogy a tervezett beépítés során a terület célforgalma távlatban elérheti azt a járműszámot amelynél lámpás csomópont kiépítése válhat szükségessé, tehát megépítése nem kötelező. Ennek szükségességének eldöntése nem a terv része, a közút kezelője forgalmi adatok alapján döntheti el a szükségességét. Véleményünk szerint a Magyar Közút KHT Pest Megyei Igazgatóságával egyeztetést nem igényel.

**Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat**

(1063/2008.)

Észrevétel:

– „A szabályozási terv által érintett terület teljes közműellátását biztosítani kell”

**Válasz:**

A terv tartalmazza a terület közműellátásának a megoldását. Egyébként Piliscsaba Nagyközség 22/2007.(X. 31.) sz. rendeletével elfogadott Helyi építési szabályzat rendelkezik az újonnan beépítésre kerülő területek közműellátásáról. (HÉSZ 6.§(1))

Észrevétel:

– „A szabályozási terv megvalósulásáig a szennyvíztisztító telep bővítését meg kell oldani.”

**Válasz:**

A szennyvíztisztító telep fejlesztésével már régebb óta foglalkoznak, így a településen történő fejlesztéseket is figyelembe vevő (köztük a Iosephinum területe) bővítések engedélyeztetési eljárása jelenleg folyamatban van. A tervek szerint 2010. végéig a már korszerű és megfelelő kapacitással rendelkező telep próbaüzemére is sor kerülhet.

Észrevétel:

- „A terület kármentesítésének szükségességét a környezetvédelmi hatóságok bevonásával meg kell állapítani, különösen a karsztvíz védelem szempontjait figyelembe véve”

**Válasz:**

A Iosephinum képviselőjétől kapott tájékoztatás szerint a kármentesítés megtörtént.

**T-Com Magyar Telekom NyRt.**

(59010-710-00036/2008.)

Észrevétel:

- „A kapott Szabályozási tervet megvizsgáltuk, mellyel kapcsolatban az alábbi pontosítást kérjük az 1.3. Közművizsgálatok, 1.3.5. Távközlés című fejezetben:

„Piliscsaba a Szentendrei távközlési Centrum ellátási körzetébe tartozik.” helyett a

„Piliscsaba a Magyar Telekom NyRt. Közép-magyarországi szolgáltatási központ, Óbuda mérnökség ellátási körzetébe tartozik.”

**Válasz:**

Az 1.3.5. Távközlés című fejezetet az észrevétel alapján javítjuk.

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

(290/3/2008.)

Észrevétel:

- „A tervezési területet érinti országos jelentőségű védett természeti terület, a Budai Tájvédelmi Körzet, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezete. Az országos ökológiai hálózat övezete helyesen került lehatárolásra, a Budai Tájvédelmi Körzet határa viszont pontatlanul került rá a szabályozási tervlapra. A 080/13 hrsz-ú ingatlan már nem része a védett természeti területnek, annak határa a 085/16 és a 080/13 hrsz-ú ingatlanok határán húzódik. Mivel a beépítésre szánt területekhez közel természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak, kérjük a szabályozási előírások között szerepeltetni, hogy az épületek mellett kialakítandó reprezentatív zöldfelületeken kívül, különösen az ökológiai hálózat övezetéhez tartozó terület határán kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.

**Válasz:**

A védett területek határait pontosítottuk. A térség őshonos flórájának védelmét biztosító előírást a szabályzat tartalmazza.

**Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság**

(17654/2008.)

Észrevétel:

- „Hangsúlyozni kívánjuk, hogy a tervezési terület fejlesztésének alap feltétele kell, hogy legyen a település jelenlegi környezetre ártalma szenny- és csapadékvíz-elvezetésének megfelelő és mielőbbi megoldása, azaz a távlati igényeket is kielégítő, megfelelő kapacitással és technológiával működő szennyvíztisztító telep kialakítása, illetve a csapadékvizek szennyvízcsatorna-hálózattól független elvezetésének megvalósítása.”

**Válasz:**

Nem a szabályozási terv kompetenciája.

**Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség**  
(KTVF: 19168-1/2008.)

Észrevétel:

- „A tervezési terület érinti országos jelentőségű védett természeti terület, a Budai Tájvédelmi Körzet bővítéséről szóló 5/1991. (III.22.) KTM rendellel védetté nyilvánított és a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007.(XII.27.) KvVM. rendeletben jelölt Budai tájvédelmi Körzet területét, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent Országos Ökológiai Hálózat övezetét.

*Az Országos Ökológiai Hálózat övezete helyesen került lehatárolásra, de a Budai tájvédelmi Körzet határa pontatlanul került rá a szabályozási tervlapra. A 080/13 hrsz-ú ingatlan már nem része a védett természeti területnek, a határa a 085/16 és a 080/13 hrsz-ú ingatlanok határán húzódik.*

*Mivel a beépítésre szánt területhez közel természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak, kérjük a szabályozási előírások között szerepeltetni, hogy az épületek mellett kialakítandó reprezentatív zöldfelületeken kívül különösen az ökológiai hálózat övezetéhez tartozó terület határán kizárólag őshonos táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.”*

**Válasz:**

A védett területek határait pontosítottuk. A térség őshonos flórájának védelmét biztosító előírást a szabályzat tartalmazza.

Budapest, 2008. szeptember 24.

Szabóné Homa Anna  
településtervező  
TT/1É 01-2034/11

Pogány Aurél  
zöldfelület tervező  
K1 04-5060/05

Pogonyi Ádám  
közlekedéstervező

Román Péter  
közműtervező

Pető László  
közműtervező  
EN korlátozott. GO-T 01-9743, TE-T

## **A KSZT MÓDOSÍTOTT FEJEZETEI**

1.2.1. Közúthálózati kapcsolatok

1.3.5. Távközlés

Rendelettervezet

## 1.2. Közlekedési vizsgálatok

### 1.2.1. Közúthálózati kapcsolatok

A vizsgált terület a 24+632 km szelvényben kapcsolódik a 10 sz. főúthoz (a főútvonal érintett szakasza lakott területen belüli forgalomszabályozással rendelkezik), kiszolgálása kizárólag az itt kialakított porta épületen keresztül történik. A csatlakozásnál kialakított csomópontnál a Budapest felől érkezők részére a balra forduló sáv meglétével a felállási hossz biztosított. A kihajtás esetén Budapest irányába gyorsítósáv nem épült, mivel kapaszkodósáv létesült a domborzati viszonyok miatt. Dorog felől a jobbraforduláshoz a telekhatár vonalától induló kapaszkodó sáv első szakasza vehető igénybe. A területről Dorog felé történő kihajtás (balra fordulás) jelenleg a legnehezebben kivitelezhető a főúthálózat forgalom terhelése miatt, habár ebbe az irányba távozó forgalom jelenleg nem jelentős.

A meglévő belső úthálózatot a terepviszonyok határozzák meg. A portáig aszfalt burkolat készült, ehhez csatlakozó belső úthálózat részben térkő burkolattal rendelkezik (a porta mögötti parkoló és a kollégium előtti parkoló, illetve az ezeket a portához kapcsoló utak), a többi közlekedési felület mart aszfalttal került leszórásra illetve a sportcentrum előtt létesített parkoló zúzottkőterítéssel épült meg.

(j/h)	I. járműkategória (személygépkocsi)	II. járműkategória (tehergépkocsi, autóbusz)	III. járműkategória (szerelvény, csuklós busz)
<b>Budapest felé</b>	<b>354</b>	<b>32</b>	<b>42</b>
<b>Dorog felé</b>	<b>508</b>	<b>56</b>	<b>30</b>
<b>Összesen</b>	<b>862</b>	<b>88</b>	<b>72</b>

### 1.2.2. Tömegközlekedési hálózati kapcsolatok

A terület tömegközlekedési eszközzel kétféleképpen közelíthető meg, egyrészt a 10 sz. főúton közlekedő Volánbusz járataival, aminek megállóhelye 250 m-re található a terület bejáratától (Budapest Árpád-híd – Esztergom autóbusz állomás). Másik megközelítési lehetőség Budapest Nyugati-pályaudvar – Esztergom között közlekedő vasút, mely a Pázmáneum megállóhelyen érhető el. Innen a terület gyalogosan a Pázmány Péter Katolikus Egyetemen keresztül közelíthető meg, a gyaloglási távolság 500 m.

A terület összességében tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető, a Volán naponta átlagosan 50 járatpárt közlekedtet a vonalon, amelyek átlagosan 20-30 percenként követik egymást, de csúcsidőben 10 percenkénti a járatsűrűség. A MÁV vonalán naponta 20-23 járatpár közlekedik, átlagosan óránként, de csúcsidőben ennél sűrűbben.

### 1.2.3. Parkolási vizsgálat

A területen található létesítmények parkolása jelenleg megfelelő. A kollégium, és sportpályák jelenlegi parkolási igénye a telken belül megoldott.

A parkolási igény a kollégium részére 42 férőhely, a squash- és tenispályáknak 10 férőhely. Jelenleg a területen 32 térkő burkolatú parkoló van kiépítve (kollégium előtt), 7 a porta épülete mellett, a további helyeket zúzottkővel leszórt területen biztosítják (sportpályák mellett), ami további ~ 50 parkolóhelyet eredményez, így ez jelentősen meghaladja az előírás szerint igényeltet.

### 1.2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés vizsgálata

Gyalogos közlekedés jelenleg az autóbusz megállók és a település központ irányában kiépített járdán valósul meg, amely a porta épületéig vezet. A 10. sz. főút jobb oldalán nem épült ki járda a területig, csak a vizsgált terület nyugati sarkán lévő gyalogátkelőig.

A Pázmány Péter Katolikus Egyetem és a Pázmáneum vasúti megállóhely felé a 10. sz. út feletti – közúti forgalom számára nem használható – híd teremt kapcsolatot a gyalogos és a kerékpáros közlekedésnek egyaránt. Jelenleg a gyalogos forgalom jelentős része a hídon keresztül bonyolódik.

### **1.3.3. Villamosenergia-ellátás**

Piliscsaba villamosenergia-ellátását a Budapest II. ker. Hidegkúti út mellett lévő Solymár 120/20 kV-os alállomás biztosítja.

Az alállomásból kiinduló 20 kV-os hálózat a vizsgált területen a Fő úton épült ki, és a területen egy 20/0,4 kV-os oszloptranzformátort lát el villamos energiával. Erről a transzformátorról a Iosephinum 350 kW (389 kVA) villamos energiát vételezhet.

### **1.3.4. Gázellátás, hőellátás**

Piliscsaba gázellátása a Pilisvörösvártól kiépített nagyközépnomású gázvezetéken történik.

A nagyközépnomású gázvezeték a Tamási Áron utca mellett táplálja meg a 6/3 bar nyomású gáznyomásszabályzót. A nyomásszabályzóból kiinduló  $\varnothing$  250,  $\varnothing$  200 ill.  $\varnothing$  110 mm méretű gerincvezeték a Tamási Áron utca – Kenderesi utca – Fő út nyomvonalon létesült. Erről a gerincvezetékéről ágazik le egy  $\varnothing$  63 KPE méretű vezeték, ami a Fő út 1/a-ig épült ki, amelyről a Iosephinum a TIGÁZ-zal kötött szerződése alapján 600 gnm<sup>3</sup>/ó gázmennyiséget vételezhet. A gázmennyiség az energia-épületben kerül felhasználásra, ahol jelenleg egy 1600 kW teljesítményű KAH típusú forróvíz-kazán ellátását biztosítja. A kazánházból kiinduló forróvízvezeték pár látja el a meglévő épületek fűtési és használati melegvíz igényét.

Piliscsaba gázellátását időközben a Fővárosi Gázművek Zrt. vette át, a hálózat ellenőrzése során derült ki, hogy a jelenlegi felhasználás mellett a nagyközépnomású rendszeren nincs szabad kapacitás.

### **1.3.5. Távközlés**

Piliscsaba a **Magyar Telekom NyRt. Közép-magyarországi Szolgáltatási Központ, Óbuda Mérnökség** ellátási körzetéhez tartozik. A főközpontból kiinduló optikai kábel a Bajcsy-Zsilinszky úti Távközlési Központig épült ki.

A központból törzskábel létesült a Fő úton és a Hegy utcán. A Fő úton ezen kívül még alépitmény, légkábel és földkábel is található. Erről a rendszerről történik a Iosephinum ellátása.

A közelben a Tábor közben és a Kenderesi utcában légkábelről vannak bekapcsolva a fogyasztók.

**PILISCSABA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2008. (.....) SZÁMÚ RENDELETE**

**Piliscsaba Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló  
22/2007. (X. 31.) számú rendelet módosításáról**

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva megalkotta a

**HÉSZ módosítására vonatkozó rendeletét és jóváhagyja  
Piliscsaba, Iosephinum (volt Béri Balogh Ádám laktanya) területére vonatkozó  
módosított szabályozási tervet.**

**1. §** Jelen rendelet 1. számú melléklete a szabályozási tervlap, amely a HÉSZ 2/2. számú melléklete, 2. számú melléklete a HÉSZ 1. számú melléklete, az övezeti tervlap területre vonatkozó módosítása.

**A HÉSZ módosítására vonatkozó rendelkezések**

**2. §** (1) A HÉSZ 4. § (1) bekezdés d) pontja kiegészül a következő dc) ponttal:

„(dc) *K-Ok1 (oktatási, kutatási, környezetgazdálkodási terület)*”

(2) a) A HÉSZ 15. § (2) bekezdését a következő új (3) bekezdés követi:

„(3) *K-Ok1 jelű építési övezet oktatási – kutatási – környezetgazdálkodási terület*

*A K-Ok1 jelű építési övezetben a következő funkciójú rendeltetési egységek létesíthetők:*

- a) *oktatás,*
- b) *kutatás,*
- c) *ismeretterjesztés, művelődés,*
- d) *sport,*
- e) *egyházi intézmények,*
- f) *szálláshely,*
- g) *vendéglátás,*
- h) *szolgálati lakás*
- i) *a környezetgazdálkodással összefüggő tevékenységek, **nem ipari méretű kartsztvíz kitermelés.***”

b) A további bekezdések számozása (3) – (9) bekezdésről (4) – (10) bekezdésre változik.

(3) A HÉSZ 15. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(7) *Elhelyezhető melléképítmények köre:*

a) *A K-Ok, K-Ok1, K-Sp/a és K-Sp/b jelű építési övezetekben:*

- aa) *közmű-csatlakozási műtárgy,*
- ab) *hulladéktartály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),*
- ac) *kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),*
- ad) *kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,*
- ae) *kerti épített tűzrakóhely,*
- af) *kerti lugas legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,*
- ag) *kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő,*
- ah) *szabadon álló és legfeljebb a talajtól mért 6,0m magas, építményen elhelyezve 3,0m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.*”

(4) A HÉSZ 15. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(8) A **K-Ok1** jelű építési övezet, a 2/2. számú melléklet területén az építkezés megkezdése előtt kötelező talajvizsgálatot végeztetni, és a szennyezett részeket megtisztítani. Az építési engedélyezési tervhez kertépítészeti és környezetrendezési tervet kell készíteni, amelyeknek táj- és kertépítész szaktervező által készített fakivágási és fapótlási tervet, a tereprendezési és a kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. Az épületek között három növény szintes (fa, cserje és gyepszint), intenzíven fenntartott parkot kell kialakítani.”

(5) A HÉSZ 7. számú táblázata kiegészül az alábbi oszloppal:

Különleges területek építési övezetei		Mérték-egység	K-Ok1
A kialakítható legkisebb	telekterület	m <sup>2</sup>	K
	telekmélység	m	-
	telekszélesség	m	-
Beépítés módja			SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	20
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	10,5
	legkisebb	m	4,5
Beépíthetőség közműellátási feltétele			teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	50
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	20*
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m <sup>2</sup> telek m <sup>2</sup>	0,4
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	5
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	5
Egy épület bruttó szintterületének megengedett legnagyobb mértéke		m <sup>2</sup>	-

\* 1 szint mélységig

K kialakult

(6) A HÉSZ 17. § (3) bekezdés kiegészül az alábbi f) ponttal:

„f) A 2/2. számú melléklet területén a meglévő 085/9 hrsz.-ú telken létesített, terepszint alatti víztároló, gépészeti felépítményével együtt, kialakult állapotként megtartható, felújítható.”

(7) A HÉSZ 24. §-a kiegészül az alábbi (9) bekezdéssel:

„(9) A 2/2. számú melléklet területén:

- A tervezett épületen belüli (mély)garázs elszívott levegőjét tetőszint fölött kell a szabad légtérbe bocsátani. A kibocsátásra kerülő levegő minőségét az engedélyezés során a hatóság állapítja meg.
- A gépjárművek által használt út- és térburkolatokról származó csapadékvizeket olajfogó műtárgyon át és szennyvízként kell elvezetni, kezelni.
- Járműmosó a területen nem létesíthető.
- Az épületek tetővizei, a karsztterület vízháztartásának védelme érdekében, az épületek állagvédelmének szempontjait figyelembe véve a zöldfelületben létesített szikkasztókutakban elszikkaszthatók.
- Az építendő szennyvízcsatornát védőcsövezéssel kell ellátni.”

(8) A HÉSZ 26. §-a kiegészül az alábbi, új bekezdéssel:

„(6) Bármely tervezett környezetgazdálkodási építmény környezetfüggetlen technológiával létesítendő.”

(9) A HÉSZ 30. §-a kiegészül az alábbi, új bekezdéssel:

„(3) A 2/2. számú melléklet területén a hő- és légtechnikai berendezések zajkorlátozását biztosítani kell.”

(10) A HÉSZ 31. §-a kiegészült az alábbi, új bekezdéssel:

a) „(4) A 2/2. számú melléklet területén tájvédelmi okokból és a térségi növényállomány-karakterének megőrzése céljából (a tájidegen fajok esetleges kivadásának megakadályozása érdekében) az alábbi fa- és cserjefajok, valamint fajok nem telepíthetők:

Akác	Robinia
Álciprus	Chamaecyparis
Bálványfa	Ailanthus
Nyárfa	Populus
Tuja	Thuja
Vadgesztenye	Aesculus
Zöldjuhar	Acer negundo”

b) A további bekezdések számozása (4) – (11) bekezdésről (5) – (12) bekezdésre változik.

(11) A HÉSZ 32. § (14) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(14) A 2/2. számú melléklet területén a beépítés megkezdése előtt övárkot kell építeni a helyi vizek megfogására. Az övárkok által megfogott vizet energiatörőkön keresztül kell bevezetni a 10. sz. főút mentén húzódó befogadó árokba. Zárportározó térszín alatti építményként is létesíthető.

A tetővizek és a szennyezetlen burkolt felületek (gyalogutak) vizeit az épületek műszaki biztonságának figyelembe vételével, el kell szikkasztani. Gépjárművek által használt útfelület csak zárt burkolattal létesíthető.”

### Záró rendelkezések

**3. §** (1) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a HÉSZ 1. számú melléklete - az övezeti tervlap - a területre vonatkozóan jelen rendelet 2. számú melléklete szerint módosul, a 2/2. számú melléklet helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.

(2) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

polgármester

jegyző